

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de enero de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve *****, en contra de ***** la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, en observancia a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se ubica

dentro de la jurisdicción de este juzgado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que debe seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones. “1.- *Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido y terminado el contrato de arrendamiento de fecha 26 de Septiembre del año 2013, que el suscrito en mi carácter de usufructuario celebré con el C. *****, respecto del inmueble, ubicado en la calle **** número ****, del fraccionamiento *** en esta Ciudad de Aguascalientes, Ags. Y como consecuencia la entrega real y material, por falta de pago tanto de una licencia de funcionamiento de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos, a nombre de *****, quien cedió los derechos de la misma, por un adeudo de \$40,122.00 (CUARENTA MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.) licencia comercial reglamentaria numero ***** expedida por el Municipio de Aguascalientes, Estado del mismo nombre, así como falta de pago de energía eléctrica a Comisión Federal de Electricidad, por la cantidad de \$8,430.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.), cantidades que tuve que pagar para conservar, tanto la licencia como conservar la energía eléctrica;* 2.- *Para que*

por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene al arrendatario a entregarme el inmueble mencionado en el inciso que antecede real y materialmente desocupado en el estado en que lo recibió; 3.- Para que por sentencia firme se condene al demandado a pagar las cantidades mencionadas por concepto de adeudos que resulten de la licencia de funcionamiento de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos, así como la energía eléctrica de dicho inmueble, y que a la fecha el demandado se niega a cubrir; 4.- Para que por sentencia firme se condene al ahora demandado a pagar el costo por concepto de almacenaje mensual de los bienes muebles de su propiedad que se encuentran hasta el día de hoy en el bien inmueble arrendado, cantidad que en su momento sea determinada en ejecución de sentencia; 4.- Para que por sentencia firme se condene a la parte arrendataria a pagarme los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.” **Acción que contemplan los artículos 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

El demandado *** no dio contestación a la demanda entablada en su contra** y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y,

finalmente a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y desprenderse de las mismas, que ***** fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como del demandado y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio donde vive el demandado, por así haberse lo informado ***** quien dijo ser esposa del demandado y vivir ahí, misma que firmó el acta levantada y se identificó plenamente antes el Notificador, aunado a ello por conducto de su informante, se le corrió traslado con copias de la demanda y copias de traslado en siete fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, además se le indicó que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando el Notificador el acta levantada para constancia legal, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a

derecho y aún así dicho demandado no dio contestación a la demanda.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.**" y en observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito correspondiente una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, mismo que obra en autos de la foja cinco a siete, a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dicho numeral dispone que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, en términos legales, agregando que tendrán valor probatorio pleno *solo cuando se relacionen con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados*; en el caso que nos ocupa dicho contrato de arrendamiento es un documento privado, el que si bien es cierto aparece celebrado entre las partes de este juicio y no fue objetado en términos de ley, sin embargo, no se encuentra robustecido o relacionado con algún otro medio de prueba para presumir la veracidad de su contenido, pues aún cuando la parte actora haya ofrecido la confesional a cargo del demandado, documentales en vía de informe a cargo de

Secretaría de Finanzas Públicas y de la Comisión Federal de Electricidad al igual que la testimonial a cargo de ***** y ***** , dichas pruebas no fueron desahogadas en el juicio por causas imputables al oferente, según se advierte de la audiencia del día veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, por lo tanto al no haber sido robustecida la documental privada que nos ocupa, no tiene valor probatorio pleno según lo exige el artículo invocado en este apartado, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar la prueba anterior, mismas que se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL, sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en el sentido de que el actor tiene la carga de la prueba para demostrar los hechos constitutivos de su acción, en el caso que nos ocupa, para demostrar la celebración del contrato de arrendamiento que refiere en su escrito inicial de demanda así como sus términos y condiciones; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe mencionar que a la parte actora se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de ***** , las DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME, a cargo de LA SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE AGUASCALIENTES, DEPARTAMENTO DE LICENCIAS

COMERCIALES y de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, así como la TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , mismas que no fueron desahogadas por causas imputables al oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del día veinticinco de octubre de dos mil dieciocho.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor no ha acreditado su acción atendiendo a los artículos del Código de Procedimientos Civiles y del Código Civil, ambos vigentes del Estado, que a continuación se transcriben:

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Artículo 1º: *"El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."*-

CÓDIGO CIVIL

Artículo 1715: *"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."*-

Artículo 2269: *"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."*-

Artículo 2296 fracción I: *"El arrendatario está obligado: I A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;..."*-

Artículo 2277: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al Arrendador".-

Artículo 2300: "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.".-

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe en aquellos casos en que se haya convenido sobre el uso o goce temporal de una cosa y se acuerde pagar por ello un precio cierto, el cual deberá ser otorgado por escrito, teniendo las partes celebrantes la facultad de obligarse en los términos en que las mismas lo consideren necesario y para el caso de que requiera ejercitar una acción basada en un contrato de arrendamiento, la parte actora debe acreditar la existencia de éste, es decir, la existencia del derecho para reclamarlo conforme lo establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En el presente caso, la parte actora en su escrito inicial de demanda afirma que el día veintitrés de septiembre de dos mil trece, en su carácter de usufructuario, celebró un contrato de arrendamiento con el demandado ***** en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la **** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, por un periodo de cinco años contados a partir de la suscripción de dicho contrato, además que para cumplir el uso de la licencia reglamentaria que se menciona en la declaración primera de dicho contrato, el usufructo de alimentos correrán a cargo de ***** hasta el término del plazo de dicho contrato,

además que cualquier tipo de multa, impuesto o cargo que genere con motivo del funcionamiento del inmueble a partir de la firma del contrato de arrendamiento, correrá a cargo del arrendatario y deberá pagar a más tardar a los tres días de que está se causo, así mismo se combino que el pagó que debe realizar el inmueble a la cámara a que se encuentra afiliado (CANIRAC), correrá a cargo del arrendatario así como el pagó anual de la renovación de la licencia Municipal, sosteniendo que el arrendatario incumplió con su obligación de pagar la licencia de funcionamiento así como el servicio de energía eléctrica, sin embargo, con los elementos de prueba aportados por el actor, no se acreditó la celebración del contrato de arrendamiento que refiere, ni los términos y condiciones en que el mismo se celebró, ya que únicamente se desahogó como prueba la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, visible de la foja cinco a siete de autos, a la cual no se le concedió valor probatorio aún cuando obren firmas que se atribuyen a las partes, ello en razón de que el mismo no fue robustecido con algún elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido, requisito exigible por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para poder concederle valor probatorio pleno, según se estableció al momento de su valoración, razón por la cual no puede demostrar la celebración del contrato ni sus términos y condiciones, en consecuencia, no se demostró por la parte actora que le asista derecho para reclamar al demandado el cumplimiento

de las prestaciones que le reclama derivadas de un contrato de arrendamiento del cual no se acreditó su celebración.-

VII.- En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que la parte actora no acreditó su acción al no demostrar que le asista derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1° del Código de Procedimientos Civiles, 2269, 2296 fracción I y 2300 del Código Civil vigente del Estado, razón por la cual **se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda** y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual establece que quien pierde debe reembolsar a su contraria las cosas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria, y en el caso que nos ocupa, si bien se considera perdidosa a la parte actor al no haber acreditado su acción, sin embargo, de autos se desprende que el demandado no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo tanto no se encuentran elementos para establecer que el mismo tuviera que pagar gastos con motivo de su defensa, razón por la cual no se hace especial condena por tal concepto en contra de la actora.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1678, 1684, 2296 fracción I, 2300 y demás relativos del Código Civil; 1°, 2°, 24, 27,

29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía ejercitada por la parte actor, en la cual esta última no acreditó su acción y el demandado no dio contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se declara que la parte actora no acreditó su acción al no demostrar que le asista derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 2269, 2296 fracción I y 2300 del Código Civil vigente en el Estado, razón por la cual se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

CUARTO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio por las razones asentadas en el último considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Con fundamento en los artículos que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se

desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentencio y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha once de enero de dos mil diecinueve. Conste.-

L' ECGH/Ilse*